

# Les titres immobiliers globaux : Pourquoi pas maintenant?

Présenté par  
Jean-Guy Talbot  
Président

*31 janvier 2007*

# L'univers de l'immobilier mondial

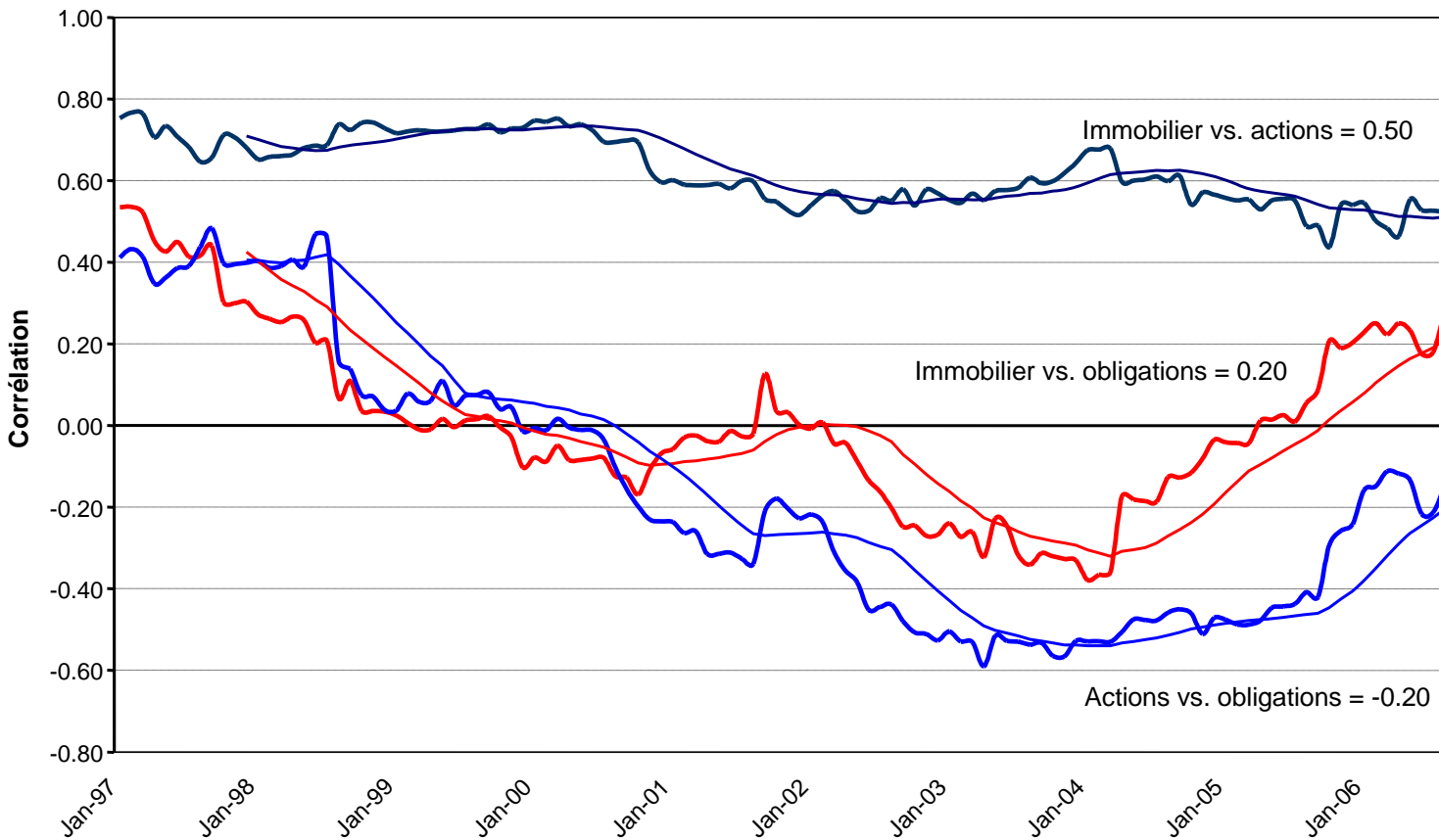
Pays	Immobilier (\$ G)	Immobilier coté (\$ G)	Total imm. vs. imm. Coté (%)	Marché boursier (\$ G)	Imm. Coté vs. marché boursier
États-Unis	5 290	525	9,93 %	17 467	3,01 %
Japon	1 999	116	5,81 %	4 873	2,38 %
Allemagne	1 187	8	0,64 %	1 758	0,43 %
Royaume-Uni	1 147	63	5,51 %	3 808	1,66 %
France	883	24	2,69 %	2 511	0,94 %
Italie	742	6	0,82 %	1 019	0,60 %
Espagne	454	18	3,92 %	951	1,87 %
Canada	449	30	6,65 %	1 506	1,98 %
Hong Kong/Chine	411	74	18,06 %	3 082	2,41 %
Corée du Sud	282	1	0,33 %	815	0,11 %
Australie	280	83	29,70 %	929	8,94 %
Pays-Bas	263	16	6,02 %	501	3,16 %
Mexique	221	0	0,03 %	369	0,02 %
Brésil	163	1	0,36 %	708	0,08 %
Russie	161	0	0,28 %	1 030	0,04 %
Autres	2 084	91	4,35 %	6 990	1,30 %
<b>Total</b>	<b>16 016</b>	<b>1 055</b>	<b>6,59 %</b>	<b>48 317</b>	<b>2,18 %</b>

*L'Europe serait au seuil d'une croissance phénoménale*

*Le marché des J-REITs pourrait croître de 10 fois par rapport à sa taille actuelle au cours des prochaines années*

Source : EPRA, Monthly Statistical Bulletin du 29.12.06.

# Corrélation vs. actions et obligations

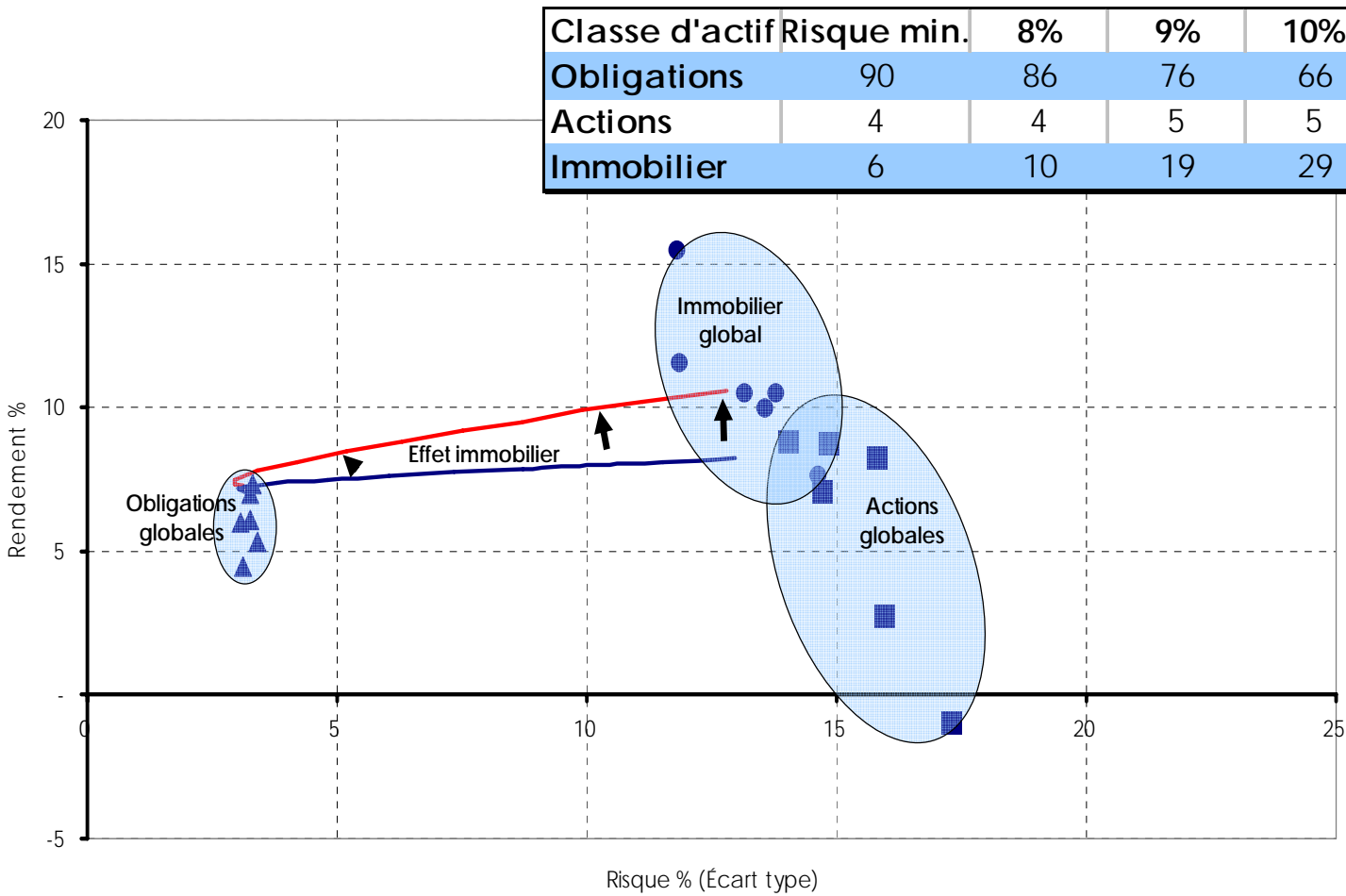


Avec un taux de rendement courant stable et significatif, les titres immobiliers jouissent également de faibles corrélations avec les actions et les obligations

L'investissement en immobilier à l'échelle internationale offre de grands avantages en matière de diversification

Source : EPRA.

# Effet de l'immobilier sur le profil rendement-risque



*Traiter l'immobilier comme une classe d'actif distincte, c'est se donner encore plus de possibilités d'améliorer le profil rendement-risque de son portefeuille*

# Une performance consistante à travers le temps

Rendements annuels composés, en % (USD)

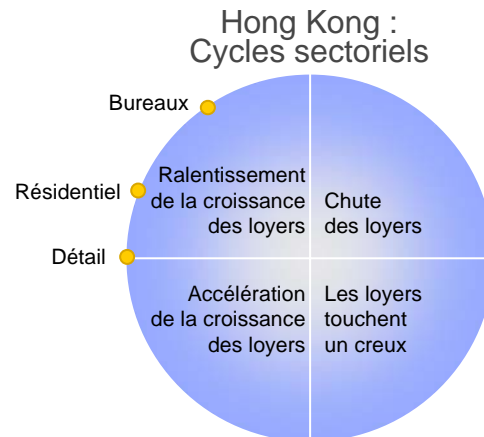
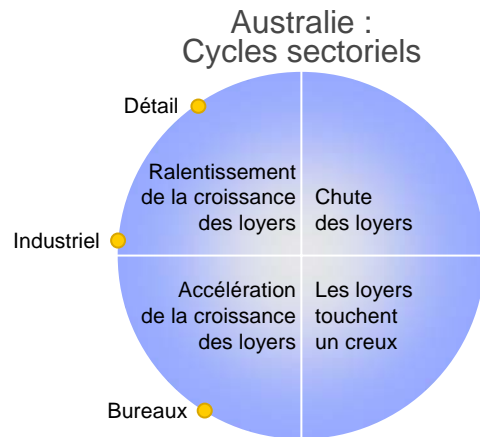
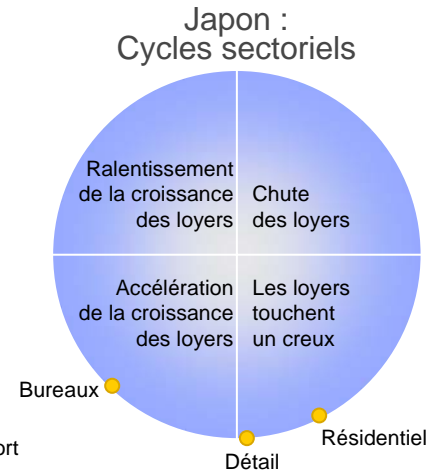
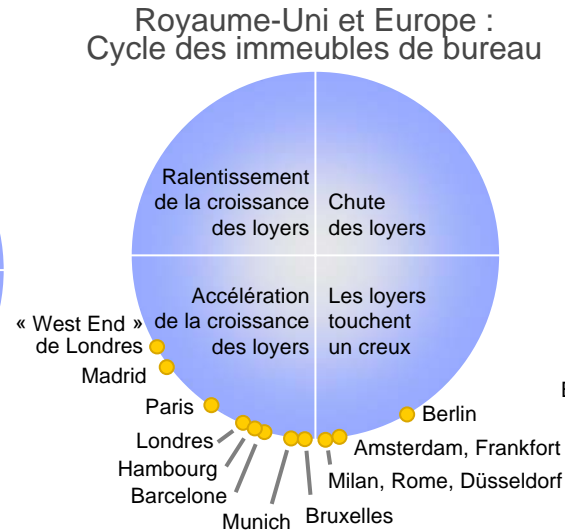
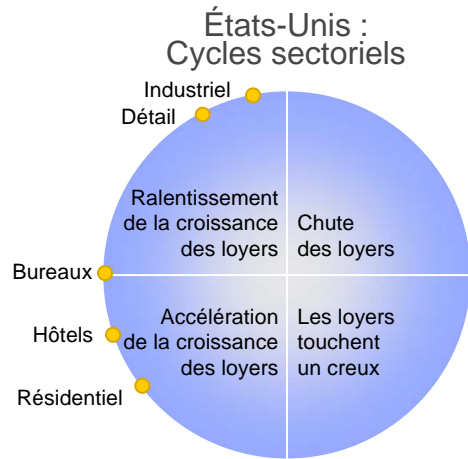
Période se terminant le 31-Déc-06	FTSE EPRA/NAREIT Global	MSCI EAFE	FTSE NAREIT US Equity	NCREIF <sup>1</sup>	S&P 500
1-an	42,4	26,9	35,1	17,6	15,8
3-ans	31,3	20,4	25,8	16,4	10,4
5-ans	26,8	15,4	23,2	12,4	6,2
10-ans	12,8	8,1	14,5	12,5	8,4
15-ans	13,3	8,2	15,4	9,1	10,6

Les titres immobiliers: cinq caractéristiques fondamentales

- Diversification
- Rendement courant
- Liquidité
- Transparence
- Performance

# Approche globale

*En immobilier, tout se joue à l'échelle locale*

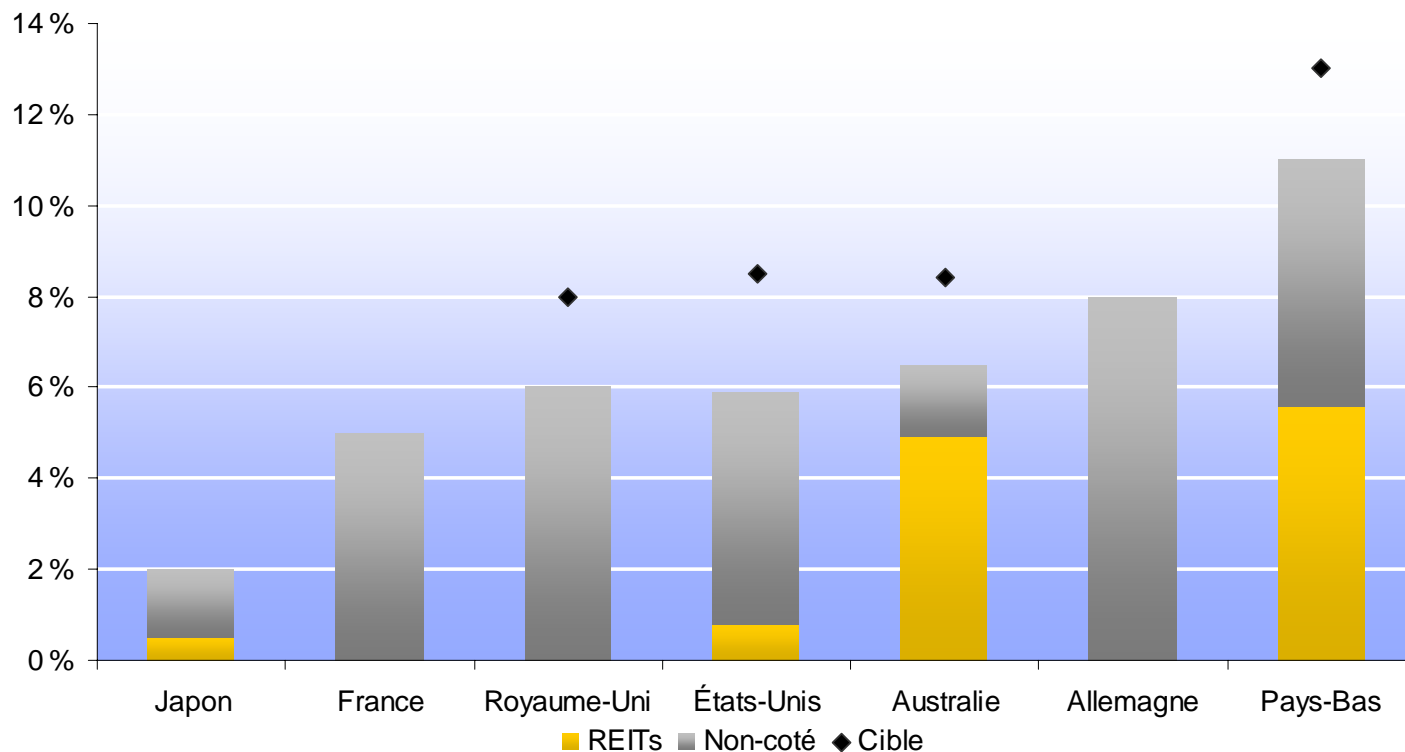


*L'analyse des cycles nous permet d'exploiter les occasions d'arbitrage existantes dans les marchés immobiliers publics*

*L'accès à l'information ouvre la porte à une plus grande participation sur les marchés locaux*

# Toujours sous la cible...

## L'allocation des régimes de retraite à l'immobilier



Il y a une augmentation significative des flux financiers vers l'immobilier de la part des investisseurs institutionnels situés :

- Au Japon : recherche de rendement courant
- Aux États-Unis : diversification et recherche d'opportunités nouvelles d'investissement
- En Australie : parc immobilier fortement titrisé, recherche vers l'international
- Aux Pays-Bas : reflète l'augmentation de l'allocation à l'immobilier

Source : UBS, novembre 2006.

# MAINTENANT est toujours le moment le plus difficile pour investir

## **Bénéfices procurés par l'immobilier:**

- Protection contre l'inflation
- Des équipes de gestion dédiées
- Véhicules fiscalement efficaces et transparents (REITs)
- Investissement à rendement total (taux de rendement courant élevés)
- Accessibilité et liquidité
- Minimisation du risque (faible corrélation)
- Diversification à faible coût
- Optimisation de portefeuilles

## **Défis d'investir dans l'immobilier:**

- Les taux d'intérêts représentent un risque dans certains pays (Japon)
- Évaluations relatives des titres d'un pays à l'autre
- Transparence dans certains pays